

ESPLANADEN BERLIN INVEST ApS

Gl. Torv 2 1 4
5800 Nyborg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/05/2020

Jesper Kim Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ESPLANADEN BERLIN INVEST ApS
Gl. Torv 2 1 4
5800 Nyborg

CVR-nr: 28658567
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for ESPLANADEN BERLIN INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nyborg, den 11/05/2020

Direktion

Jesper Kim Pedersen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i Tyskland og hermed beslægtet virksomhed, herunder investering i fast ejendom i Tyskland gennem dattervirksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2019 udviser et underskud på 188 t.kr., som anses for ikke tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør 25.807 t.kr. pr. 31. december 2019.

Måling og indregning af investeringsejendomme

Investeringsejendomme ejet af tilknyttede virksomheder måles i de tilknyttede virksomheders regnskab til dagsværdi. Ved opgørelsen af investeringsejendommenes dagsværdi anvendes et forventet afkast, til hvilket der knytter sig en vis usikkerhed.

Senatet i Berlin har den 23. februar 2020 vedtaget et lovforslag om begrænsning af husleje i Berlin (MietenWoG Bln "Mietendeckel"). Loven gælder alle udlejningsejendomme i Berlin, bortset fra sociale boliger og nye boliger opført efter 1. januar 2014. Investeringsejendommen i selskabets datterselskab er omfattet af "Mietendeckel". Der er usikkerheder omkring de økonomiske konsekvenser heraf.

Måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, er som følge heraf behæftet med en vis usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets dattervirksomhed, da dattervirksomhedens lejeindtægter primært oppebæres fra privat boligudlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskab

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab under henvisning til årsregnskabsloven § 112, stk. 1.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er posterne ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i takt med at den indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavende og -forpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst korrigeret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssig underskud).

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-72	-272
Resultat af ordinær primær drift		-72	-272
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		-185.433	2.605.681
Øvrige finansielle omkostninger		-2.796	-2.745
Ordinært resultat før skat		-188.301	2.602.664
Årets resultat		-188.301	2.602.664
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-185.433	2.605.681
Overført resultat		-2.868	-3.017
I alt		-188.301	2.602.664

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.020.805	31.196.307
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	31.020.805	31.196.307
Anlægsaktiver i alt		31.020.805	31.196.307
Likvide beholdninger		39.272	39.514
Omsætningsaktiver i alt		39.272	39.514
Aktiver i alt		31.060.077	31.235.821

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		26.508.781	26.684.283
Overført resultat		-826.983	-824.115
Egenkapital i alt		25.806.798	25.985.168
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.253.279	5.250.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.253.279	5.250.653
Gældsforpligtelser i alt		5.253.279	5.250.653
Passiver i alt		31.060.077	31.235.821

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	26.684.283	-824.115	25.985.168
Værdireguleringer af egenkapitalen	0	9.931	0	9.931
Årets resultat	0	-185.433	-2.868	-188.301
Egenkapital, ultimo	125.000	26.508.781	-826.983	25.806.798

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	4.512.024
Kostpris ultimo	4.512.024
Værdiregulering primo	26.684.283
Årets resultat af kapitalandele	-185.433
Valutakursregulering	9.931
Værdiregulering ultimo	26.508.781
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.020.805
Navn, hjemsted, retsform	Ejerandel
Esplanaden Immobilien II GmbH, Berlin	100%

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Esplanaden Berlin Holding A/S, CVR-nr. 27 96 35 36, som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

3. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste og største koncern:

Esplanaden Berlin Holding A/S, Gl. Torv 2, 1. 4, 5800 Nyborg. CVR 27 96 35 36.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0
Ingen ansatte	